

MANUAL DEL ARRENDADOR-ARRENDATARIO
TABLA DE CONTENIDOS

EL ARRENDAMIENTO	1
Arrendamiento por escrito	2
Responsabilidad Independiente y Mancomunada	2
TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO	3
Término Definitivo	3
Mes a Mes	3
DESALOJO	3
Desalojo sin una Orden Judicial	4
Incumplimiento en el Pago de la Renta	4
Cuando el Arrendatario ha roto una Condición del Contrato de Arrendamiento	5
Problemas entre Compañeros de Habitación	5
Responsabilidad Continua del Arrendatario por la Renta	6
Procedimiento de Desalojo/Notificación de Tres Días	6
En el Evento de un Cierre	6
INHABITABILIDAD DEL INMUEBLE-DESALOJO INDIRECTO	7
DEPÓSITO DE SEGURIDAD	7
Devolución del Depósito de Seguridad	7
Retención del Depósito de Seguridad	8
Responsabilidad de la Renta por Desalojo Anticipado	8
Recurso por Retención del Depósito de Seguridad	9
División del Depósito de Seguridad	10
Interés en Depósitos de Seguridad	10&19
Precauciones para Probar la Condición del Inmueble	11
REPARACIONES Y MANTENIMIENTO	12
Cuando son Necesarias Reparaciones	12
LICENCIA PARA ARRENDAR	13
DISCRIMINACIÓN	14
ZONIFICACIÓN/USO DE TERRENO	14
PRIVACIDAD	14
MISCELÁNEOS	15
Propiedad Personal del Arrendatario	15
Cuota por Pago Tardío de la Renta	15
Gravamen sobre Bienes Muebles del Arrendatario	16
Cuando la Propiedad Arrendada es Vendida	16
Incrementos en la Renta	16
Subarrendamientos y Traspasos	16
CONCLUSIÓN	17
LISTA DE RECURSOS	17
EJEMPLOS DE DOCUMENTOS	18

MANUAL DEL ARRENDADOR - ARRENDATARIO

INTRODUCCIÓN

Este manual fue preparado e impreso por el Servicio de Mediación de la Comunidad de la Ciudad de Boulder (CMS por sus siglas en inglés) con asesoría legal de la Oficina del Fiscal de la Ciudad de Boulder. Resume las leyes residenciales vigentes de arrendador-arrendatario en el Estado de Colorado y en la Ciudad de Boulder. El conocimiento de los Estatutos Revisados de Colorado (C.R.S.) y del Código Revisado de Boulder (B.R.C.) que regulan los arrendamientos, puede ser muy valioso para los arrendadores y arrendatarios a fin de evitar problemas antes de entrar en un contrato de arrendamiento, así como para responder preguntas que pueden surgir durante el período del arrendamiento y al finalizar el contrato. Toda la información contenida en este manual está sujeta a cambios en cualquier momento en base a decisiones judiciales y leyes posteriores.

Se recomienda que tanto los arrendadores como los arrendatarios hagan un intento por iniciar la comunicación para solventar diferencias antes de buscar ayuda externa. Si surgen diferencias que las partes no son capaces de resolver, el Servicio de Mediación de la Ciudad de Boulder puede ser contactado para ayudar por el 303-441-4364. El Servicio de Mediación, a través de un mediador neutral y con experiencia, está disponible para ayudar a resolver disputas entre arrendadores y arrendatarios o entre compañeros de habitación. El Servicio de Mediación de la Comunidad cobra una tarifa baja por sus servicios. Esa tarifa puede ser dispensada a clientes de escasos recursos.

La información que está en este manual no constituye asesoría legal. La información aquí contenida está actualizada hasta Junio de 2006, pero no hay garantía que las leyes no hayan cambiado o hayan sido enmendadas. Esta información es para ser usada como una guía general y no como un sustituto a buscar ayuda de un abogado u otro profesional calificado.

EL ARRENDAMIENTO

El arrendamiento es un contrato legal vinculante entre un arrendador y un arrendatario el cual otorga al arrendatario posesión y uso de la propiedad del arrendador por un período de tiempo determinado. El contrato de arrendamiento establece los términos de la posesión, tales como la renta, duración de la posesión y las reglas que regirán el arrendamiento. Los términos del arrendamiento pueden ser negociados, pero una vez que el contrato es firmado, no hay período de gracia para retractarse. **Probablemente el mejor consejo que se puede dar cuando se resuelven disputas entre arrendador/arrendatario, es que ambas partes lean el contrato con detenimiento.**

Arrendamiento por escrito

La Sección 12-2-3 del B.R.C. de 1981, “Contratos de Arrendamiento ha ser Proveídos”, requiere de un contrato de arrendamiento por escrito en todos los casos en que el arrendamiento es por treinta días o más. El contrato de arrendamiento debe ser firmado dentro de los treinta días del comienzo de la renta y el arrendador debe proveer a cada arrendatario con una copia dentro de los siete días hábiles siguientes al día en que las partes firmaron o dentro de los quince días posteriores a la fecha de la firma de cualquier arrendatario, lo que suceda primero.

Esté alerta con las cláusulas en los contratos por escrito que requieren que el arrendatario ceda algunos derechos, como una cláusula que permita al arrendador desalojar al arrendatario por incumplimiento en el pago de la renta sin una notificación de tres días. La ley de Colorado requiere una notificación de tres días que no puede ser renunciada por el arrendatario. Otras cláusulas que sean cuestionables, sólo pueden ser determinadas como de imposible ejecución por un tribunal. Si alguna parte tiene alguna pregunta sobre la imposibilidad de ejecución de un término en un contrato de arrendamiento, se debe buscar asesoría legal de un abogado. La Ciudad de Boulder ha promocionado el “**Modelo de Contrato de Arrendamiento de Boulder**”, el cual es recomendado más no obligatorio. Copias del modelo de contrato de arrendamiento están disponibles en el Servicio de Mediación de la Comunidad, 2160 Spruce Street, Boulder, Colorado, 80302 o en nuestro sitio web <http://www.bouldercolorado.gov> (pulse en “City A-Z”, pulse en “M” y luego vaya a Servicios de Mediación)

Más de un Arrendatario: Responsabilidad Independiente y Mancomunada

Cuando más de un arrendatario firma el contrato de arrendamiento por una residencia en particular, cada arrendatario es responsable por todas las condiciones del arrendamiento. Por ejemplo, cada arrendatario es responsable individualmente por toda la renta y todos los daños, sin importar la manera que los arrendatarios utilizan para dividirse la renta entre ellos y sin importar cual de ellos causó el daño. Esto es llamado “**responsabilidad independiente y mancomunada.**” Si una persona no paga la renta, los otros arrendatarios son responsables del pago de la parte de ese arrendatario o estarán todos sujetos a desalojo por incumplimiento en el pago de la renta. Está en los otros arrendatarios, no en el arrendador, cobrarle a la parte que incumplió en el pago. De la misma manera, si un arrendatario causa un daño al inmueble, el arrendador podrá deducir los daños del arrendatario que los causó, o puede escoger deducir el monto del depósito de todos los arrendatarios. Para estar mejor protegido personalmente, es conveniente que los arrendatarios ejecuten un “**acuerdo entre compañeros de habitación**” que especifique las obligaciones de cada arrendatario para con los otros, tales como: qué porción de la renta pagará cada uno, responsabilidad por daños, división del pago de los servicios, duración del período del alquiler, responsabilidad de conseguir un arrendatario que lo reemplace si hay terminación anticipada y pago de la renta hasta que se consiga un reemplazo. Un acuerdo entre compañeros de habitación no es vinculante para el

arrendador. Ejemplos de acuerdos entre compañeros de habitación y materiales sobre cómo evitar disputas entre compañeros de habitación están disponibles a través del Servicio de Mediación de la Comunidad.

TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

Terminación es el fin del periodo del arrendamiento y ocurre al término del contrato o como resultado del acuerdo mutuo de terminar el contrato de arrendamiento antes del término.

Terminación del Arrendamiento por un Término Definitivo (o un contrato de arrendamiento por un año)

Si el contrato de arrendamiento tiene una terminación o un término definitivo y si no hay mención de que es requerida una notificación de terminación, el arrendamiento expira y el arrendatario es responsable de desalojar el inmueble en la fecha o al final del término establecido. El arrendador no tiene obligación alguna de renovar el contrato de arrendamiento automáticamente con el arrendatario. **Si un contrato de arrendamiento requiere que el arrendatario notifique de la terminación antes del término establecido en el contrato, entonces se debe dar la notificación especificada antes que el arrendatario se encuentre libre de su obligación.**

Muchos contratos de arrendamiento contienen cláusulas de permanencia en el inmueble, las cuales permiten al arrendatario continuar con el arrendamiento mes a mes luego de la expiración del término inicial del contrato. El contrato de arrendamiento debe ser consultado cuidadosamente para determinar todas las provisiones referentes a la terminación y permanencia del arrendatario fuera del plazo convenido.

Terminación de un Contrato de Arrendamiento Mes a Mes

Un contrato de arrendamiento de mes a mes es un acuerdo de alquiler por un período de un mes el cual es renovado automáticamente cada mes por otro mes hasta que sea terminado por alguna de las partes. Un arrendamiento de mes a mes es normalmente creado cuando un arrendatario se muda al inmueble y comienza a pagar renta en una fecha específica sin firmar un contrato. También se puede establecer un arrendamiento de mes a mes en un contrato escrito.

Si alguien tenía un contrato de arrendamiento que no fue renovado pero la persona permaneció como un arrendatario, entonces se considera que el contrato de arrendamiento se ha renovado automáticamente en un arrendamiento de mes a mes. Los términos para la terminación y otros derechos y obligaciones establecidos en el contrato de arrendamiento vencido pueden aún ser aplicables a menos que haya sido alterado con el conocimiento de todas las partes.

Para terminar un arrendamiento de mes a mes, la ley de Colorado requiere de una notificación por escrito con la intención de terminar el contrato, al menos diez días antes del último día del mes que ya ha sido pagado, esto es, once días antes de la próxima fecha de pago. En un contrato de arrendamiento por escrito, por ejemplo, comience por el día en el que se debe la renta y luego cuente hacia atrás diez días. Para terminar un arrendamiento de mes a mes, el arrendatario o el arrendador (el que esté iniciando la terminación) necesita proveer notificación por escrito de su intención de terminarlo, a través del correo o entregando personalmente una copia de la notificación a la otra parte.

En un contrato de arrendamiento por escrito, es aceptable establecer y exigir que la notificación de la intención de terminar el arrendamiento se dé en un período mas largo que los diez días requeridos por la ley en la Sección 13-40-107 del C.R.S.

Los arrendamientos por escrito generalmente requieren treinta días para la notificación. La falta de alguna de las partes de proveer una notificación escrita obligará a las partes a mantener el arrendamiento por un mes más.

DESALOJO

El término legal para el desalojo es “Entrada y Retención por la Fuerza” (FED por sus siglas en inglés). El desalojo ocurre cuando el tribunal emite una orden para que el arrendatario desaloje la propiedad. **Esta orden judicial sólo es ejecutable por el alguacil municipal.** Esta orden permite al alguacil municipal observar la remoción del arrendatario y sus bienes fuera del inmueble.

Desalojos sin Orden Judicial

No es legal en ningún caso, que un arrendador desaloje a un arrendatario sin una orden judicial.

Cuando un Arrendatario no ha Pagado la Renta

Antes de introducir una demanda para desalojar a un arrendatario por incumplimiento en el pago de la renta, el arrendador le debe dar al arrendatario una notificación firmada de Reclamo de Cumplimiento o Posesión de 3 Días, dándole al arrendatario la opción de pagar la renta debida o mudarse en los tres días siguientes. El arrendador puede presentar este reclamo al arrendatario publicando una notificación de tres-días en un lugar visible en el inmueble o dejando una copia con un residente del hogar mayor de 18 años de edad. Si la presentación es por publicación, una copia debe **también** ser enviada por correo al día siguiente. Para el cálculo de los tres días, se excluye el primer día. De esta manera, el período de tres días comienza al día siguiente a la publicación. Después que la notificación ha sido dada y si el arrendatario no ha pagado la renta o se ha mudado del inmueble en los tres días siguientes, el arrendatario no tiene que aceptar el pago y puede

introducir una demanda de desalojo en el Centro de Justicia del Condado de Boulder, en la 6ta. y Canyon en Boulder. El tiempo comienza a correr aún cuando el arrendatario descubra o no la publicación. El tiempo continua corriendo sin importar si es un Sábado, un Domingo o un día de fiesta. El derecho del arrendatario a esta notificación de tres días antes del desalojo por incumplimiento en el pago de la renta, no puede eliminarse por el lenguaje del contrato de arrendamiento.

Cuando un Arrendatario ha Roto una Condición del Contrato de Arrendamiento

Antes de introducir una demanda para desalojar a un arrendatario por incumplimiento en las condiciones del contrato de arrendamiento, el arrendador debe darle al arrendatario una notificación firmada de Reclamo de Cumplimiento o Posesión de 3 Días, dándole al arrendatario la opción de rectificar el incumplimiento o mudarse en los tres días siguientes. El arrendador puede presentar este reclamo al arrendatario publicando la notificación de tres-días en un lugar visible en el inmueble o dejando una copia con un residente del hogar, mayor de 18 años de edad. Si la presentación es a través de publicación, **también** se debe enviar una copia por correo al día siguiente. Para calcular los tres días, el primer día debe ser excluido. Por esa razón, el período de tres días comienza al día siguiente a la publicación. La notificación debe establecer la razón por la que el arrendador cree que el arrendatario está en violación del contrato de arrendamiento y darle al arrendatario tres días para mudarse del inmueble voluntariamente o corregir la violación. (Las violaciones de ruido son asuntos particularmente difíciles para arrendadores y arrendatarios con respecto al desalojo.) Luego de que la notificación por escrito ha sido dada, y si el arrendatario no se ha mudado del inmueble al final de los tres días y no ha corregido la violación, el arrendador puede introducir una demanda de desalojo en el Centro de Justicia del Condado de Boulder, en la 6ta. y Canyon en Boulder. El comienzo del límite de tres días comienza a correr aún cuando el arrendatario descubra o no la publicación. El tiempo continua corriendo aún cuando sea Sábado, Domingo o un día de fiesta.

Cuando un Arrendatario ha Violado Repetida o “Sustancialmente” el Contrato de Arrendamiento

Bajo ciertas condiciones que involucran repetidas violaciones para las que la notificación de tres-días ya ha sido dada, o violaciones serias que normalmente tienen que ver con drogas o violencia definidas en el estatuto, se puede intentar el desalojo publicando o entregando una Solicitud de Desalojo, la cual no le da al arrendatario la oportunidad de “rectificar” el problema pero que simplemente le indica al arrendatario que debe desalojar el inmueble dentro de tres días. Una víctima de violencia doméstica generalmente no está sujeta a desalojo bajo esta provisión. Se debe buscar asesoría legal para determinar si las circunstancias justifican esta acción.

Problemas entre Compañeros de Habitación en los Desalojos

Cuando surgen problemas en una situación de compañeros de habitación, el desalojo sólo puede ser intentado por el arrendador. Si alguien, que no sea el propietario del inmueble

está buscando desalojar a un arrendatario, se recomienda la ayuda de un abogado. Se debe buscar asesoría legal en casos donde existe confusión sobre los derechos legales y las responsabilidades de cualquiera de los compañeros de habitación, como en las situaciones de subarrendamiento.

En todos los casos, se recomienda tener acuerdos entre compañeros de habitación por escrito para clarificar las responsabilidades y expectativas de cada uno. Ejemplos de acuerdos entre compañeros de habitación están disponibles en el Servicio de Mediación de la Comunidad, 2160 Spruce Street en Boulder o llamando al 303-441-4364.

Para ayuda resolviendo conflictos entre compañeros de habitación llame al Servicio de Mediación de la Comunidad.

Responsabilidad Continua del Arrendatario por la Renta

Si el arrendatario desaloja el inmueble antes del final del contrato en cumplimiento de una solicitud del arrendador de desalojo, el arrendatario puede ser aún responsable bajo los términos del contrato de pagar la renta u otros costos. Sin embargo, los tribunales de Colorado ven el remedio del desalojo como la terminación del arrendamiento y los costos debidos por los arrendatarios pueden ser limitados de acuerdo con esto.

Procedimiento de Desalojo

A. Notificación de Tres Días

Si se ha dado la apropiada notificación de tres-días al arrendatario, éste debe ponerse en contacto inmediatamente con el arrendador, con el Servicio de Mediación de la Comunidad, y/o con un asesor legal para intentar resolver los asuntos o cumplir con el contrato de arrendamiento (si el desalojo es por incumplimiento de una cláusula del contrato, por ejemplo, incumplimiento en el pago de la renta, ruido, mascotas, huéspedes.) Si la situación no ha sido resuelta dentro del período de tres días, el arrendador puede iniciar una demanda de desalojo bajo un procedimiento especial establecido por las leyes del Estado de Colorado en un estatuto titulado “Entrada y Retención por la Fuerza.” (Sección 13-40-101 et seq., C.R.S.)

Una vez que el arrendador ha obtenido una orden judicial de desalojo, el alguacil municipal debe ser contactado para que supervise el proceso. Según la ley del estado, la parte que prevalezca en una demanda de Entrada y Retención por la Fuerza, tiene derecho a que le sean restituidos los honorarios profesionales de los abogados y las costas judiciales.

B. En el Evento de un Cierre

Cualquier tipo de acción de desalojo realizada directamente por el arrendador, incluyendo dejar al arrendatario fuera del inmueble, no está permitida. Acciones como contacto físico o intimidación deben ser reportadas a la policía. Si un arrendatario es dejado

fuera del inmueble, éste no puede forzar su entrada al inmueble. El arrendatario debe buscar asesoría legal antes de intentar reingresar al inmueble por su cuenta.

INHABITABILIDAD DEL INMUEBLE-DESALOJO INDIRECTO

A menos que sea expresamente establecido, se entiende que hay un acuerdo implícito en cada contrato de arrendamiento de bienes inmuebles que el arrendador se abstendrá de cometer actos u omisiones que interfieran con el derecho del arrendatario de disfrutar el inmueble arrendado. Si éste acuerdo implícito es roto por el arrendador, bien sea por algún acto u omisión, y tiene como consecuencia que el inmueble se convierta en **legalmente inhabitable**, el arrendatario puede desalojar el inmueble, terminar el contrato y no debe más renta al arrendador. El inmueble se convierte el legalmente inhabitable cuando hay una alteración de la posesión del arrendatario por parte del arrendador lo que hace que el inmueble se haga inadecuado para la ocupación de acuerdo al contrato de arrendamiento. Para ejercer esta reparación, puede ser necesario que el arrendatario abandone el inmueble. Antes que el arrendatario esté justificado a abandonar el inmueble, el arrendador debe haber sido notificado del problema por el arrendatario y debe darse un tiempo razonable para subsanar la situación. Sólo en condiciones extremas puede el arrendatario desalojar el inmueble y dejar de pagar la renta. Por ejemplo, si la calefacción y las tuberías dejaron de funcionar y el techo colapsó – el inmueble es legalmente inhabitable. Este recurso no debe ser nunca intentado antes de hablar con un abogado.

DEPÓSITO DE SEGURIDAD

Los depósitos de seguridad son regulados por la ley de Colorado, Sección 38-12-101, et seq., C.R.S. Un depósito de seguridad, también llamado depósito de daño, es cualquier adelanto o depósito de dinero usado para asegurar la ejecución de un contrato de arrendamiento. Este depósito puede ser retenido por el arrendador por lo siguiente: cualquier monto adeudado de la renta o de cuentas de servicios debidas por el arrendatario; pago por daños al inmueble más allá del desgaste normal; cualquier limpieza a la que el arrendatario acordó en el contrato; y cualquier otra violación al contrato de arrendamiento que cause un daño económico al arrendador. “Desgaste natural” es definido por el Estatuto de Colorado como “ese deterioro que ocurre basado en el uso para el cual la unidad de alquiler ha sido prevista, sin negligencia, descuido, accidente o abuso del inmueble o equipo o bien inmueble por el arrendatario o miembros de su hogar u otros invitados o huéspedes.” Ejemplos de desgaste natural incluyen marcas de paso en la alfombra. Desgaste natural no incluye huecos de clavos en las paredes, manchas en la alfombra y moho en el cemento.

Devolución del Depósito de Seguridad

Si el arrendatario ha cumplido con todos los términos del contrato (incluyendo darle al arrendador notificación adecuada, si es necesario), ha pagado la renta completamente y a

tiempo, no ha dejado ninguna obligación económica al arrendador y no ha causado ningún daño más allá del desgaste natural, el arrendatario tiene derecho a obtener un reembolso del monto total del depósito de seguridad. El arrendatario debe cobrar el depósito de seguridad en persona o dejar una dirección con el arrendador para que éste pueda reintegrarle el depósito.

La ley de Colorado requiere que el arrendador devuelva el depósito de seguridad o envíe un estado de cuenta detallado de las deducciones y el balance del depósito, si hay alguno, al arrendatario dentro de los treinta días siguientes a la terminación del contrato. Este período de tiempo puede ser extendido hasta sesenta días si está escrito en el contrato. El arrendador debe enviar por correo o entregar personalmente el depósito completo o un estado de cuenta con las deducciones y el balance del depósito a la **última dirección conocida del arrendatario**. Si el arrendador no provee un estado de cuenta por escrito de las deducciones y el balance del depósito en su totalidad dentro del período de tiempo especificado, el arrendador renuncia a su derecho de retener alguna porción del depósito de seguridad. Sin embargo, el arrendador retiene el derecho de perseguir los daños por contrademanda al arrendatario en una demanda por incumplimiento en el pago de la renta o por cualquiera de los cargos que hubiera podido deducir del depósito de daños o cualquier otra obligación económica que adeude el arrendatario. Triple indemnización de daños podrá ser ordenada contra el arrendador en una demanda por un depósito de seguridad que no haya sido reintegrado dentro del período requerido.

Retención del Depósito de Seguridad

Si el arrendatario desaloja antes de la terminación del contrato de arrendamiento o si el arrendatario nunca se muda al inmueble pero ha firmado un contrato de arrendamiento o ha entregado dinero para reservar la unidad, el arrendador puede aplicar el depósito de seguridad a la renta que no ha sido pagada por lo que queda del contrato. Una vez que se llegue a un acuerdo entre las partes y se firme un contrato de arrendamiento, no hay un período en que las partes tengan la oportunidad de retractarse del acuerdo.

El arrendador puede también cobrar cualquier daño causado al inmueble, siempre y cuando le proporcione al arrendatario con un estado de cuenta detallado dentro del tiempo especificado en el contrato de arrendamiento. Adicionalmente, si los daños exceden al depósito de seguridad, el arrendador puede demandar al arrendatario para recobrar esos daños.

Responsabilidad de la Renta por Desalojo Anticipado

El arrendador debe hacer un esfuerzo razonable para alquilar nuevamente el inmueble si el arrendatario se muda anticipadamente. El arrendatario puede ser responsable por la renta hasta que el inmueble sea arrendado nuevamente o hasta que el contrato de arrendamiento expire. Si la unidad es arrendada nuevamente por una cantidad menor, el arrendatario puede ser responsable de la diferencia. El arrendatario también puede ser

responsable de los gastos en los que el arrendador incurra para arrendar nuevamente. Es importante ver el contrato para determinar quien es responsable de arrendar nuevamente la unidad.

Recurso por Retención el Depósito de Seguridad

Si el arrendador no reintegra el depósito de seguridad o no envía una lista detallada de las deducciones dentro del período de tiempo requerido, **o si el arrendatario no está de acuerdo con las deducciones hechas por el arrendador**, el arrendatario debe tomar los siguientes pasos:

1. Intentar negociar con el arrendador para que éste reintegre el depósito de seguridad.
2. Enviarle una carta al arrendador. Esta carta, llamada “Carta de Reclamación de Siete Días,” debe indicar que el arrendatario demandará al arrendador por tres veces la cantidad del depósito de retenido si el depósito no es reintegrado al arrendatario dentro de los siete días siguientes a la recepción de la carta. Un formato de esta carta está disponible en el sitio web del Servicio de mediación de la Comunidad: <http://www.bouldercolorado.gov>. (pulse en “City A-Z”, pulse en “M” y luego vaya a Servicio de Mediación.) La carta debe indicar:
 - a) la dirección del inmueble arrendado anteriormente,
 - b) las fechas de ocupación por el arrendatario,
 - c) la cantidad del depósito de seguridad pagado originalmente,
 - d) la dirección de correo actual del arrendatario, y
 - e) (si es aplicable) una declaración del arrendatario explicando cualquier desacuerdo con los cargos retenidos del depósito.

La carta debe ser enviada por correo certificado, con recibo de verificación de recepción. El arrendatario puede también enviar una copia por correo regular. El arrendatario debe conservar una copia de la carta y del recibo de verificación de recepción.

Si el arrendador reintegra el depósito en su totalidad o paga al arrendatario la porción del depósito en disputa dentro de los siete días siguientes al recibo de la carta, el asunto está resuelto.

3. Si el arrendador no reintegra el depósito dentro de los siete días, el arrendatario puede demandar al arrendador para obtener el reintegro del depósito de seguridad. El arrendatario puede solicitar tres veces la cantidad del depósito que ha sido retenido más los honorarios profesionales razonables de los abogados y costas judiciales. En los tribunales, el arrendador puede contra demandar al arrendatario por cualquier daño

causado por éste. **Nota: Bajo la mayoría de los contratos de arrendamiento, la parte que pierde en una acción judicial es responsable de pagar los honorarios profesionales de los abogados de la parte que gana.**

4. Contacte al Servicio de Mediación de la Comunidad para coordinar una mediación para un acuerdo sin tener que ir a los tribunales (303-441-4364). La mediación es normalmente más rápida, menos tensa y más económica que ir a los tribunales. Mediadores neutrales y bien entrenados lo ayudarán a facilitar un proceso de negociación que generalmente resulta en acuerdos que ambas partes consideran justos y que están diseñados a la medida de las necesidades de las partes.

División del Depósito de Seguridad en situaciones de Compañeros de Habitación

El arrendador puede dividir la devolución del depósito de seguridad en partes iguales entre los arrendatarios. Es de mucha ayuda que los arrendatarios acuerden con anticipación cómo será distribuido el depósito de seguridad o su balance. Un acuerdo firmado a este efecto, debe ser presentado al arrendador. Ejemplos de Acuerdos entre Compañeros de Habitación están disponibles a través del Servicio de Mediación de la Comunidad (303-441-4364) o en su sitio web <http://www.bouldercolorado.gov>. (pulse en “City A-Z”, pulse en “M” y luego vaya a “Servicios de Mediación” y luego a “Compañero de Habitación.”)

Interés en Depósitos de Seguridad

Las Secciones 12-2-4 hasta la 12-2-6 del B.R.C. de 1981, establecen que el interés simple debe ser pagado en la cantidad completa de todos los depósitos de seguridad de propiedad residencial en Boulder. Bajo la Sección 12-2-5, el depósito de seguridad se mantiene como de exclusiva propiedad del arrendatario. Existe la responsabilidad para la persona que retiene el depósito de seguridad (el arrendador) de justificar el interés al finalizar el contrato de arrendamiento. Bajo la Sección 12-2-2, los depósitos de seguridad están definidos como cualquier adelanto o depósito de dinero, cuya función primordial es asegurar la ejecución de un contrato de arrendamiento sobre un bien inmueble residencial. Ha sido determinado por los tribunales que esto no incluye el pago de renta.

Determinando las Tasas de Interés en Depósitos de Seguridad

La tasa de interés ha ser pagada al momento del reembolso de los depósitos de seguridad debe ser determinada por el Gerente de la Ciudad, promediando las tasa de interés que han sido pagadas en certificados de depósito de un año por los tres primeros bancos dentro de la Ciudad de Boulder. Esta tasa de interés promedio será ajustada anualmente calculada hasta el 15 de Diciembre de cada año. La tasa debe ser publicada en un periódico de circulación general o en un sito de Internet de la ciudad que sea accesible a miembros del público en general.

Información sobre tasa de interés y la formula para calcularla, está disponible en el sitio web del Servicio de Mediación de la Comunidad en <http://www.bouldercolorado.gov/securitydepositinterest>. Vea también la página 17 de este Manual.

El interés debe ser pagado dentro de un mes (hasta 60 días, si así está establecido en el contrato de arrendamiento) posterior a la terminación del contrato o entrega y aceptación del inmueble, lo que ocurra de último. El arrendador puede retener el pago de interés sólo por las razones permitidas bajo la ley del Estado (§38-12-103 C.R.S.) para la retención de depósitos de seguridad; (por ejemplo, renta o servicios que no han sido pagados, cargos razonables por limpieza, pago por daños mas allá del desgaste natural, o cualquier otro incumplimiento del contrato de arrendamiento que cause un daño económico al arrendador.) No está permitido renunciar a ninguna de las provisiones de la ordenanza.

La ordenanza provee acciones contra arrendadores por los arrendatarios para cobrar triple indemnización de daños o \$100.00, la cantidad mayor, más honorarios profesionales y costas judiciales, si el interés es intencional y erróneamente retenido. El arrendatario debe darle al arrendador una notificación escrita de al menos siete días, antes de introducir la acción.

Los depósitos de seguridad que se dan a los operadores de parques de casas móviles, no están cubiertos por la ordenanza de interés y por esa razón los contratos de arrendamiento que rigen espacios en un parque de casas móviles, deben incluir una provisión de interés, si se va a pagar interés.

Precauciones para Probar la Condición del Inmueble

Antes que el arrendatario se mude al inmueble, debe prepararse una lista con los daños existentes y la limpieza necesaria, la cual debe ser firmada por todas las partes. Si alguna de las partes no está disponible o no desea hacerlo, otra persona debe presenciar el inventario, firmar la lista y luego proveer a la parte con una copia de la lista. Adicionalmente, es mejor tomar fotografías de las habitaciones y de objetos específicos para documentar su condición.

Al mudarse fuera del inmueble, el arrendatario debe hacer una cita con el arrendador para acompañarlo a observar el inmueble, haciendo una lista de los daños y de la limpieza necesaria. El arrendatario y el arrendador deben firmar las dos copias de la lista y guardar cada uno una copia para sus archivos. Para minimizar futuras disputas, si el arrendador no está disponible o no desea hacer un recorrido por el inmueble, el arrendatario debe traer a otra persona para que presencie la condición de la unidad y firme la lista.

REPARACIONES Y MANTENIMIENTO

Un arrendatario que retenga la renta hasta que las reparaciones sean realizadas puede ser desalojado legalmente por incumplimiento en el pago. Ni la ley de Colorado ni la de Boulder proveen que el arrendatario haga las reparaciones y luego deduzca los costos de la renta.

Con la excepción de las áreas comunes e instalaciones en propiedades de unidades múltiples, el arrendador está en la obligación de reparar y mantener el inmueble **solo** si:

1. Hay un acuerdo específico entre el arrendador y el arrendatario (tal como un contrato de arrendamiento) que especifique que el arrendador es responsable de reparar o mantener el inmueble, o
2. Hay un acuerdo específico entre el arrendador y el arrendatario que el arrendador hará reparaciones específicas (como un anexo al contrato de arrendamiento o una carta de promesa); o
3. La reparación o mantenimiento es requerido para hacer que la propiedad esté en conformidad con el Código de Vivienda de la Ciudad de Boulder, Sección 10-2-1, et seq., B.R.C. 1981, a menos que esa responsabilidad se le haya dado al arrendatario en el contrato de arrendamiento. El Código de Vivienda sólo es aplicable dentro de los límites de la ciudad de Boulder.

El Código de Viviendas cubre las condiciones básicas de vida y de seguridad, tales como, sistemas de seguridad de incendio, puertas y paredes resistentes al fuego, plomería, suministro de agua, servicios eléctricos, equipos mecánicos y de calefacción, dispositivos de cocina, ventanas, puertas y salidas, pisos, paredes, techos, escaleras, requerimientos de espacio, control de plagas, preparación de comida y áreas de depósito, y mantenimiento seguro de servicios y equipos. Si el arrendatario cree que ha ocurrido una violación del Código de Viviendas, debe contactar primero al arrendador para solicitar que se hagan las reparaciones requeridas. Un ejemplo de la carta para solicitar reparaciones está disponible en el sitio web del Servicio de Mediación de la Comunidad <http://www.bouldercolorado.gov> (pulse en "City A-Z", pulse en "M" y luego vaya a Servicios de Mediación.) Si el arrendador no responde, el arrendatario puede llamar a Inspección de Viviendas y Licencia de Rentas (303-441-3152) para solicitar ayuda. El inspector de viviendas contactará al arrendador si el problema constituye una violación del Código de Viviendas. Si la violación es menor, al arrendador se le dará un período razonable de tiempo para corregir el problema. La ciudad puede tomar una acción de ejecución cuando las violaciones no son corregidas.

Lo que un Arrendatario Puede Hacer Cuando son Necesarias Reparaciones

Para determinar quien es responsable de las reparaciones, el arrendatario debe chequear el contrato de arrendamiento para ver si éste establece quien es responsable de mantener y reparar el inmueble. Si el arrendador es responsable, el arrendatario debe primero

contactar al arrendador, si el arrendador se rehúsa a actuar sin demora, el arrendatario puede:

1. Presentar una **lista por escrito** de las reparaciones necesarias, solicitando que las reparaciones se hagan antes de una fecha específica;
2. Ofrecer su cooperación para estar en casa cuando la persona encargada de la reparación llegue;

El arrendatario debe siempre:

1. Mantener una copia de cualquier nota o carta al arrendador;
2. Hacer seguimiento a cualquier acuerdo verbal con el arrendador con una carta confirmando el acuerdo;
3. Ser razonable en darle tiempo al arrendador para hacer las reparaciones;
4. Hacer seguimiento con un recordatorio por escrito al arrendador si las reparaciones no han sido hechas.

Cuando las Reparaciones no se han Hecho de Manera Oportuna:

Si el arrendador estaba en la obligación de reparar (bajo un contrato de arrendamiento, Código de Viviendas, o cualquier otro acuerdo), y las reparaciones no fueron hechas, el arrendatario puede recibir alguna compensación financiera por no estar las reparaciones hechas o por no poder hacer uso de las instalaciones (tales como electrodomésticos o una habitación inundada). La determinación de cuánto menos es el valor de un inmueble debido a que las reparaciones no fueron hechas es una negociación. El arrendatario puede solicitar al arrendador una reducción en la renta. El concepto de reintegro de la renta es conocido como valor disminuido del inmueble. Consulte a un abogado antes de intentar esto ya que involucra principios del derecho de contratos.

LICENCIA PARA ARRENDAR Y EJEMPLO DE REVELACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE UNA UNIDAD

La Sección 10-3-2, B.R.C. 1981, requiere de una licencia para arrendar para la ocupación de cualquier propiedad residencial. El arrendador debe solicitar las licencias para arrendar. La ciudad proporcionará una lista de inspectores aprobados que pueden inspeccionar la propiedad arrendada para verificar que cumpla con el Código de Viviendas para la emisión de una licencia. Los arrendatarios y potenciales arrendatarios pueden verificar el estado de la licencia para arrendar de una propiedad llamando a los Servicios de Inspección de Viviendas de la Ciudad al 303-441-3152 o visitando su sitio web <http://www.bouldercolorado.gov>. (pulse en “City A-Z”, pulse en “L” luego vaya a “Licensing – Rental Housing.”)

DISCRIMINACIÓN

Bajo la Sección 12-1-2, B.R.C. 1981, un arrendador no puede discriminar en contra de un arrendatario en las bases de "...raza, credo, color, sexo, orientación sexual, variación de género, características genéticas, estado civil, religión, nacionalidad, ancestros, embarazo, paternidad, custodia de un hijo menor, o incapacidad física o mental del individuo o de sus amigos o asociados..." Además de negarle vivienda a un individuo, la discriminación también incluye el cobro de distintas rentas o depósitos, distinta duración del contrato de arrendamiento, establecer diferentes condiciones en base a las categorías mencionadas anteriormente. Las excepciones a la ordenanza y más detalles sobre los tipos de conductas que prohíbe, se pueden encontrar en el sitio web <http://www.bouldercolorado.gov>. (pulse "City A-Z" y luego en la "H" y luego vaya a la Oficina de Derechos Humanos.)

El Código Revisado de Boulder prohíbe más tipos de discriminación que la ley federal o del estado. El arrendatario que crea que el arrendador ha discriminado en su contra, o un arrendador o arrendatario que desee una explicación o una copia de la ley, debe contactar a la Oficina de Derechos Humanos, Departamento de Viviendas y Servicios Humanos, Segundo Piso, Edificio New Britain, 1101 Arapahoe, P.O. Box 791, Boulder, Colorado 80306 (303-441-3140.) Otras opciones incluyen contactar e introducir una queja con H.U.D. El Federal Fair Housing Act también prohíbe la discriminación. Los términos del Acto pueden ser utilizados por las partes privadas contra arrendadores que discriminen.

ZONIFICACIÓN/USO DE TERRENO

Las regulaciones de zonificación y uso de terreno de la Ciudad de Boulder determinan el número de personas que pueden ocupar legalmente una unidad. La ocupación de más del número establecido, puede resultar en un juicio criminal al arrendador, el arrendatario o ambos. La zonificación multi-familiar permite un máximo de cuatro personas no relacionadas. La zonificación de una sola familia permite el máximo de tres personas no relacionadas o una familia y dos personas no relacionadas por unidad residencial. Para determinar la zonificación de su propiedad/residencia, contacte al Departamento de Planificación, Edificio Park Central, Tercer Piso, 1739 Broadway, Boulder, CO 80302 (303-441-3270.)

PRIVACIDAD

La ley de Colorado implícitamente establece un convenio de disfrute silencioso y esto protege, en principio, la privacidad del arrendatario. Sin embargo, hacerlo cumplir es difícil. El arrendador puede inspeccionar, hacer trabajos de reparación o enseñar el inmueble a potenciales compradores en cualquier momento sin notificación, si el contrato de arrendamiento establece que el arrendador ha retenido el derecho de controlar, entrar o

reparar el inmueble. Para proteger este derecho, el arrendatario debe negociar con el arrendador incluir un lenguaje en el contrato de arrendamiento que asegure la privacidad y provea algún tipo de notificación previa.

Por ejemplo, el Modelo de Contrato de Arrendamiento de Boulder especifica los términos para la entrada del arrendatario: “El residente le debe permitir al propietario/agente, la entrada al inmueble en horas razonables y con notificación razonable con el propósito de hacer las reparaciones necesarias o convenientes o inspecciones razonables, o para enseñar el inmueble a potenciales residentes, compradores o prestamistas. La entrada se puede hacer sin notificación previa sólo si el propietario/agente cree que existe una emergencia, tal como un incendio o una tubería de agua rota o que el inmueble haya sido abandonado.”

El Código de Viviendas de la Ciudad de Boulder requiere que sea permitida la entrada para inspecciones y reparaciones razonables, relacionadas con el Código de Viviendas.

Si el arrendatario cree que el arrendador está interfiriendo con su derecho a la privacidad, el arrendatario debe tratar de resolver el problema negociando un acuerdo con el arrendador sobre la entrada, incluyendo las razones, horas y notificación previa requerida. Esta negociación debe empezar con una carta identificando el problema. Si no es posible llegar a un acuerdo, se debe buscar la asesoría de un abogado o se puede solicitar la mediación a través del Servicio de Mediación de la Comunidad.

Si el contrato de arrendamiento le da al arrendador el derecho de entrar o el derecho de retener el control de la residencia y el arrendatario le niega la entrada, el arrendador puede empezar el procedimiento de desalojo en contra del arrendatario. Amenazas, intimidación y la continua invasión de la privacidad del arrendatario no tiene que ser tolerada. Si las intromisiones o tensiones persisten, busque asesoría legal y mediación.

No hay leyes en contra de un arrendatario que cambie las cerraduras del inmueble si éste desea prevenir visitas poco razonables del arrendador. Sin embargo, el arrendatario será responsable por cualquier daño y el arrendador puede retener del depósito de seguridad el costo por la remoción de la cerradura. Antes que un arrendatario niegue la entrada a un arrendador por cualquier razón, se debe consultar a un abogado.

MISCELÁNEOS

Propiedad Personal del Arrendatario

El arrendador **no** es responsable por daños a la propiedad personal del arrendatario **a menos que** el daño haya sido causado por su negligencia. El arrendatario debe adquirir un seguro de arrendatario para proteger su propiedad personal.

Cuota por Pago Tardío de la Renta

Si está especificado dentro del contrato de arrendamiento, el arrendador puede cargar una tarifa por pago tardío cuando la renta no ha sido pagada a tiempo. Sin embargo, un monto de más de 5-10% de la renta mensual, puede ser rechazado en el tribunal como excesivo.

Gravamen sobre Bienes Muebles del Arrendatario

La ley de Colorado provee que en ciertas situaciones el arrendador puede hacer un embargo preventivo sobre algunos efectos de propiedad personal del arrendatario, por el incumplimiento en el pago de la renta. **Antes de ejercer tal acción, el arrendador debe buscar asesoría legal de un abogado ya que puede ser responsable ante el arrendatario por daños punitivos si el gravamen es ejercido de forma incorrecta.** Si se toma posesión de la propiedad, el arrendatario debe documentar por escrito la propiedad que ha sido tomada así como todas las notificaciones escritas del arrendador. Cuando esté involucrado el ejercicio de un gravamen sobre bienes muebles del arrendatario, bien sea como arrendador o arrendatario, se debe buscar asesoría legal.

Cuando la Propiedad Arrendada es Vendida

Cuando la propiedad arrendada es vendida, el nuevo propietario está sujeto a todas las obligaciones con respecto al contrato de arrendamiento del propietario previo, a menos que el contrato indique otra cosa. El nuevo propietario puede aumentar la renta o cambiar otros términos del contrato sólo cuando expire el contrato existente.

Incrementos en la Renta

Si un contrato de arrendamiento especifica el monto de la renta a ser pagado, éste monto no puede ser aumentado durante el período del contrato. Sin embargo, al término del contrato, éste puede todavía controlar el monto de la renta. En el presente, bajo la ley de Colorado no hay control de renta. Una vez que el contrato ha expirado, el monto de renta acordado puede variar. Refiérase a “Terminación del Contrato de Arrendamiento” para información adicional.

Subarrendamientos y Traspasos

Un subarrendamiento y un traspaso no son lo mismo. Un subarrendamiento es un segundo contrato entre el arrendador y un nuevo arrendatario. Esto no libera al arrendatario original de sus obligaciones bajo el contrato de arrendamiento. Por ejemplo, si un subarrendatario no paga la renta, el arrendador puede demandar al arrendatario original, al subarrendatario o a ambos. El arrendador podrá exigir un nuevo depósito de seguridad a un subarrendamiento.

Un traspaso es un contrato entre el arrendador y un segundo arrendatario, el cual libera al arrendatario original de sus obligaciones bajo el contrato de arrendamiento. Si el segundo arrendatario no paga la renta, el arrendador sólo puede demandar a ese

arrendatario. En un traspaso, el arrendador casi siempre requerirá un nuevo depósito de seguridad del segundo arrendatario.

Los subarrendamientos y traspasos sólo pueden ocurrir con la autorización del arrendador. Bajo la ley de Colorado, un arrendador no podrá retener sin razón la autorización para subarrendar. Revise su contrato de arrendamiento para ver si tiene una cláusula de subarrendamiento o traspaso.

Conclusión

En general, ambas partes deben mantener sus archivos, incluyendo copias de notas, cartas y fotografías. Haga todos los acuerdos específicos y consérvelos. Ambas partes deben hacer un esfuerzo por hablar entre ellas y por tratar de entender el punto de vista de la otra parte. Esfuércese por hacer que la relación de arrendador-arrendatario funcione en el contexto de lo que es razonable, justo y respetuoso de las necesidades de ambas partes.

Si surge una discrepancia se deben hacer todos los esfuerzos para negociar un acuerdo. Deje por escrito cualquier acuerdo al que se llegue. Si la negociación directa no es exitosa, la mediación es normalmente la mejor alternativa. La mediación es un proceso de negociación asistido en el que un mediador neutral ayuda a las partes a comunicarse y a oír los puntos de vista de la otra parte, desarrollar una lista de asuntos que requieren ser resueltos y negociar un acuerdo que satisfaga las necesidades de ambas partes. Los acuerdos alcanzados en la mediación son redactados por el mediador y firmados por las partes. Para mayor información contacte al Servicio de Mediación de la Comunidad al 303-441-4364.

LISTA DE RECURSOS

Departamentos Ciudad/Condado

Control de Animales	303-442-4030
Ejecución Ambiental (Ruido/Nieve)	303-441-3239
Licencias de Rentas	303-441-3152
Calidad del Aire en Espacios Interiores (Moho, etc.)	303-441-1180
Oficina de Derechos Humanos	303-441-3140
Departamento de Planificación	303-441-3270
Inspecciones de Zonificación	303-441-3280
Aplicación del Código	303-441-1883

Servicios de Mediación

Servicio de Mediación de la Comunidad 303-441-4364

Consejo de Mediadores de Colorado (CCMO) 303-322-9275

Servicio de Mediación de Longmont 303-651-8444

Listados en las Páginas Amarillas bajo “Mediación”

Recursos Legales

Servicios Legales del Condado de Boulder (Sólo bajos recursos) 303-449-7575

Instrucciones y Paquete de Desalojo 303-441-4749

Asistencia Legal de CU y Programa de Defensoría (Sólo bajos recursos) 303-492-8126

Servicios Metropolitanos de Referencias de Abogados 303-831-8000

Tribunal de Pequeños Reclamos 303-441-4751

Servicios Legales de la Unión Estudiantil (Sólo estudiantes de CU) 303-492-6813

Listados en la Páginas Amarillas bajo “Abogado,” “Arrendador y Arrendatario”

EJEMPLOS DE DOCUMENTOS

Los siguientes ejemplos de documentos están disponibles contactando a Servicios de Mediación de la Comunidad en el 2160 Spruce Street, Boulder, Colorado 80302, 303-441-4364 o visitando el sitio web <http://bouldercolorado.gov> (pulse en “City A-Z”, pulse en “M” y luego vaya a Servicios de Mediación):

Modelo de Contrato de Arrendamiento de Boulder (PDF file)

Planillas de Entrada y Salida

Fórmula para el Cálculo de la Tasa de Interés (PDF file)

Carta para Sugerir Mediación

Planilla de Acuerdo de Compañeros de Habitación

Ejemplo de Carta para Solicitar Reparaciones

Carta de Requerimiento Formal de Pago en Siete Días

Planillas de Subarrendamiento

Notificación de Desalojo en Tres Días

Fórmula para Calcular el Interés en los Depósitos de Seguridad en la Ciudad de Boulder:

Según una decisión del Consejo Municipal de Boulder del 17 de Febrero de 2004, la ciudad calculará la tasa de interés para el depósito de seguridad del arrendatario anualmente. Este es un promedio matemático de certificados de depósitos de un año de las tres primeras instituciones financieras en Boulder, basado en los datos públicos del mercado, hasta el 19 de Marzo de 2004.

La decisión específica fue adoptada por la Ordenanza 7320 del Consejo Municipal de Boulder, cambiando la tasa de interés en el depósito de seguridad del arrendatario y adoptando enmiendas que están incluidas en las Secciones 12-2-2, 12-2-4 y 12-2-7 del Código Revisado de Boulder en: <http://www.bouldercolorado.gov>.

La fórmula para calcular el interés debido por depósitos de seguridad residenciales en la Ciudad de Boulder es:

Multiplique la cantidad completa del depósito de seguridad por el multiplicador apropiado para ese año, divida ese número entre 12 para obtener un porcentaje mensual que debe, y luego multiplique ese número mensual por el número de meses que el depósito estuvo en posesión del arrendador, incluyendo los 30 o 60 días luego de la finalización del arrendamiento. **La tasa que esté efectiva al momento de firmar el contrato de arrendamiento será efectiva para ese período de arrendamiento hasta la finalización o renovación por otro período.** Los arrendamientos de mes a mes son considerados como renovados cada mes, así que la tasa de interés debida cambiará el primero de cada año calendario para arrendamientos de mes a mes.

Tasas de interés:	% tasa	multiplicador
Antes de 12-5-1985	no % requerido	N/A
12-5-1985 hasta 3-18-2004	5.5%	.055
3-19-2004 hasta 12-31-2004	1.08%	.0108
1-01-2005 hasta 12-31-2005	1.85%	.0185
1-01-2006 hasta 12-31-2006	3.01%	.0301
1-01-2007 hasta 12-31-2007	3.89%	.0389

Nota: Debido a una decisión de la Corte Suprema de Colorado, la cual encontró la renta del mes pasado como renta pre-pagada, no se debe interés por la renta del mes pasado que posee el arrendador. Todos los demás depósitos reembolsables, incluyendo depósitos por mascotas deben ser incluidos en el cálculo.

Ejemplos de cálculos:

- A. Un depósito de \$1000 en un contrato de arrendamiento de 2 años el cual comienza el 01 de Agosto de 2002 y termina el 31 de Julio de 2004. El arrendador recibe el depósito cuando se firma el contrato de arrendamiento el 01 de Mayo de 2002 y lo enviará por correo el 27 de Septiembre de 2004. $\$1000 \times .055 = \55 (esto equivale a un año de interés) dividido entre 12 = \$4.58 (un mes de interés) x 29 (número de meses retenidos por el arrendador) = \$132.82.

- B. Un depósito de \$800 en un arrendamiento de 13.5 meses el cual se convirtió en un arrendamiento de mes a mes luego del primer año de arrendamiento por escrito. El arrendatario se mudó y pagó el depósito el 15 de Mayo de 2003 y desalojó la propiedad con notificación adecuada el 30 de Septiembre de 2004. El arrendador regresa el depósito el 31 de Octubre de 2004. $\$800 \times .055 = \44 dividido entre 12 = $\$3.67$ (un mes de tasa de interés hasta el 15 de Mayo de 2004) $\times 12 = \$44.04$ (o $\$44$ exactos) más $\$800 \times .0108 = \8.64 dividido entre 12 = $\$.72 \times 5.5$ meses = $\$3.96$. El interés total debido es $\$3.96 + \$44 = \$47.96$.